

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第1563號

原告 袁慈君
訴訟代理人 袁澤川
被告 聯上實業股份有限公司

法定代理人 蘇永義
訴訟代理人 柯尊仁律師

上列當事人間請求給付遲延利息事件，本院於民國114年9月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣152,436元，及自民國113年5月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣2,430元，其中新臺幣1,638元由被告負擔，並應加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，但被告如以新臺幣152,436元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告向被告購買「聯上海棠」建案（下稱系爭建案）D3棟14樓預售房地、門牌號碼臺南市○○區○○○路000號14樓之3（下稱系爭房地），兩造並於民國108年11月28日簽訂土地房屋預售買賣契約書，約定買賣總價新臺幣（下同）780萬元，建築工程應在107年1月1日之前開工，111年12月31日之前取得使用執照（下稱系爭契約）。惟被告遲至112年10月17日始取得使用執照，遲延290天，依系爭契約第12條第2項約定，被告應按原告已繳房地價款156萬元之萬分之5單利計算每日遲延利息予原告，合計226,200元【計算式：156萬元×290天×5/10000】，爰依系爭契約第12條第2項約

01 定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告226,200
02 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百
03 分之5計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行（見調字卷
04 第9頁）。

05 二、被告則以：

06 (一)被告興建系爭建案期間遭遇新冠肺炎疫情，至全國大規模缺
07 工缺料，臺南市政府工務局(下稱工務局)為因應疫情，分別
08 於110年1月13日、110年6月18日、111年7月25日以行政命令
09 規定，自99年12月25日至111年12月31日期間已領得臺南市
10 政府核發建築執照者，增加其建築施工期限2年，且無須另
11 行申請(下稱系爭工務局函令)。可知主管機關認為建築業受
12 疫情及缺工影響之期間為2年，雖工務局僅規定建築執照之
13 建築期限增加2年，惟使用執照係在建築完工後才能申請，
14 則取得使用執照之約定期限，自隨建築執照之建築期限向後
15 延期2年。系爭建案係於104年8月24日領得建築執照，亦適
16 用系爭函令，得延長建築期限2年，故被告僅須於113年12月
17 31日前取得使用執照即未違反系爭契約，被告於112年10月1
18 7日取得使用執照自不負遲延責任。

19 (二)又新冠肺炎疫情屬不可抗力之「天災」，系爭建案之完工因
20 我國政府對疫情採取高強度管制政策而推遲，亦有「政府法
21 令變更」之影響，被告自得順延工期。況系爭建案之興建相
22 關人員，於疫情期間(109年1月15日至112年3月20日)確診
23 人數達672人，足徵系爭建案之施工因新冠疫情受有嚴重影
24 響；另依行政院公共工程委員會110年6月18日工程管字第11
25 003006531號函(下稱系爭行政院公共工程委員會函文)內
26 容，第三級警戒自110年5月19日起至110年7月26日止共69
27 天，延長工期以0.5計，共35天；非第三級警戒自110年7月2
28 7日至112年4月30日止共643天，延長工期以0.15天計，共96
29 天，合計影響施工期間為131天，得予順延。

30 (三)再依臺南市政府及所屬各機關學校辦理營繕工程工期核算注
31 意事項(下稱系爭注意事項)第5條第1項第3款第6目、第2

01 項第1、2款之規定，臺南市政府發布之停止上班日不計工作
02 天；24小時累積雨量達50毫米以上，且其中至少1小時雨量
03 達15毫米以上，工期展延1天；24小時累積雨量達130毫米以
04 上，當日及隔天工期展延2天。系爭建案自107年1月1日開工
05 至112年10月17日取得使用執照期間，曾逢108年8月24日、1
06 12年7月27日、112年7月28日、112年9月4日，共4天颱風因
07 此停止上班；另當日雨量在50毫米以上者有59天（107年12
08 天、108年14天、109年9天、110年15天、111年3天、112年6
09 天）；當日雨量達130毫米以上者有11天（107年3天、108年
10 1天、109年2天、110年3天、112年2天），依前揭系爭注意
11 事項之規定，此部分工期應予展延81天【計算式：59天＋
12 （11天×2）】。

13 (四)另系爭建案之消防圖說於開工前本經臺南市政府消防局（下
14 稱消防局）審核通過，消防局嗣以圖說與法規不符為由要求
15 被告修改，被告於112年3、4月間與消防局溝通，消防局於1
16 12年5月26日召開內部會議仍要求被告修改，導致被告無法
17 按原定圖說施工而延誤60天，於112年10月3日始取得消防核
18 可函，此延誤非可歸責於被告，亦應順延60天工期。又系爭
19 建案各樓層之水、電管線於澆注混凝土前應先埋設，因承購
20 戶有173戶申請客變，其中139戶涉及水、電管線、隔間位置
21 變動，致被告需變更設計，以每戶影響工期半天計算，共計
22 影響工期70天。

23 (五)綜上，系爭建案因疫情影響工期131天、颱風天4天、雨天81
24 天、消防圖審延誤60天、客變增加工期70天，共346天均非
25 可歸責被告事由所致。故被告於112年10月17日取得使用執
26 照，雖逾系爭契約第12條第1項本文約定之111年12月31日期
27 限290天，但加計前揭工期順延346天後，顯然毋庸負遲延之
28 責，則原告依系爭契約第12條第2項約定請求被告給付遲延
29 利息即無理由。

30 (六)退步言之，倘認被告應給付遲延利息，考量系爭契約係締結
31 於新冠肺炎疫情發生之前，該疫情持續期間較諸92年間發生

01 之SARS疫情更久，疫區更廣，影響層面之廣顯非兩造於簽立
02 系爭契約時所得預料，故如仍強按系爭契約第12條第1項本
03 文約定，以111年12月31日為取得使用執照之期限，不履行
04 即要求被告負全部之給付遲延利息責任，對被告顯失公平，
05 請求依民法第227條之2第1項規定，依照情事變更原則減少
06 被告應給付之遲延利息金額。

07 (七)又系爭契約第12條第2項約定之「遲延利息」性質上應屬
08 「損害賠償總額預定性質之違約金」，衡酌系爭房地出售面
09 積36.51坪，原告以每坪178,000元購買，而系爭房地於113
10 年實價登錄之每坪單價為305,000元，原告受有4,636,770元
11 之不動產價值上漲利益，並無損害，猶請求被告給付226,20
12 0元之違約金實屬過高，請求依民法第252條規定將之酌減至
13 0元。

14 (八)另系爭房屋出售面積36.51坪，實際登記面積則為37.04坪，
15 依系爭契約第5條第2項約定，原告應就房屋面積誤差部分找
16 補被告72,984元，被告亦主張以該找補金額與本件原告請求
17 金額相抵銷等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受
18 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行（見南簡卷第19
19 頁）。

20 三、兩造不爭執事項（見南簡卷第134至135頁）：

21 (一)原告於108年11月28日向被告購買系爭建案之系爭房地，雙
22 方並簽訂系爭契約。

23 (二)系爭契約第12條第1項本文約定，系爭房屋建築工程應於107
24 年1月1日之前開工，111年12月31日之前完成主建物、附屬
25 建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。

26 (三)系爭房屋係於112年10月17日取得使用執照，已遲延約定完
27 工日期(111年12月31日)290天。

28 (四)原告已繳系爭房地價款為156萬元。

29 (五)工務局於110年1月13日發布：「本市建築期限之增加，請依
30 下列規定辦理：自99年12月25日至110年1月20日期間領得本
31 市建築執照或雜項執照之建築案……其建築期限增加2

01 年」。系爭建案之建築執照可適用系爭函令。

02 (六)109年1月21日新冠肺炎於我國境內爆發，臺南市疫情警戒第
03 三級期間自110年5月19日起至110年7月26日，合計69日。

04 (七)系爭建案工程自107年1月1日開工至112年10月17日取得使用
05 執照期間，曾遇4天颱風因此停止上班（108年8月24日、112
06 年7月27日、112年7月28日、112年9月4日）。

07 (八)系爭房屋出售面積為36.51坪(其中雨遮1.4坪不計價)，登記
08 面積為37.04坪(其中雨遮1.28坪不計價)。

09 四、得心證之理由：

10 (一)兩造間成立系爭契約，系爭契約第12條第1項約定於111年12
11 月31日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設
12 施，並取得使用執照；原告已繳系爭房地價款為156萬元；
13 惟系爭建案於112年10月17日取得使用執照，已遲延約定完
14 工日期290天等情，業具原告提出交屋資料收執表、系爭契
15 約、使用執照（見調字卷第15至53頁）等件為證，並為被告
16 所不爭執，堪信為真實。

17 (二)被告主張各項順延工期之事由，分述如下：

18 1.被告主張依系爭建案符合系爭工務局函令規定，得將使用執
19 照取得期限由原定之111年12月31日，延長2年至113年12月3
20 1日等語，並提出系爭工務局函令為證（見南簡卷第33至39
21 頁）。惟系爭工務局函令內容係工務局因應新冠肺炎疫情及
22 產業缺工問題，特令自99年12月25日至110年1月20日期間領
23 得臺南市建築執照或雜項執照之建案，且已申報勘驗者，其
24 建築期限增加2年，無須另行申請，但於系爭工務局函令發
25 布前已失效之執照、免申報勘驗之案件或經工務局勒令停工
26 且未經同意復工者，則不適用；嗣將適用範圍延長為111年1
27 2月31日前已領得之建築執照及雜項執造且仍為有效者。此
28 為主管建築機關工務局對於發給之建築執照及雜項執照依建
29 築法第53條之規定，所為之建築期限管制措施，因考量疫情
30 影響而通案給予建築施工者相當之行政寬限期間，並無變更
31 私法上權利義務之效力，亦不影響一般私法契約之締約當事

01 人基於契約所應負之權利義務，則被告以系爭工務局函令主
02 張兩造間系爭契約所定工期亦應得予順延2年，難謂可採。

03 2.被告主張系爭建案因受疫情影響，影響施工期間共計131天
04 等語，固提出工期比較表、系爭行政院公共工程委員會函
05 文、分包廠商確診人員統計表為據（見南簡卷第41至49、95
06 頁）。惟系爭行政院公共工程委員會函文內容係針對各機關
07 招標及履約中之公共工程，依該會於110年6月16日召開之研
08 商會議，洽詢各機關、公會並逐項討論及修正後，制定「因
09 應嚴重特殊傳染性肺炎疫情受影響公共工程之展延或停工處
10 理方式」之通案性處理規定，供辦理公共工程招標履約之機
11 關與廠商依循辦理，是系爭行政院公共工程委員會函文之適
12 用對象應為「各行政機關招標及履約中之公共工程」，而未
13 涵蓋私法契約之建案工程，自難逕予引為系爭契約工期應予
14 順延之事由或作為計算依據。復經檢視被告提出之工期比較
15 表，僅記載預計開始、預計完成、實際開始、實際完成等日
16 期及差異天數統計，無法得知被告所述疫情缺工缺料對其工
17 期之影響為何；又被告提出之確診人員統計表僅有各分包廠
18 商之人數統計資料，並無各人員具體確診日期及請假期間，
19 又被告未曾因施工人員確診而遭行政機關強制停工，尚難認
20 被告因疫情缺工、缺料過多而影響其工期，是被告主張因疫
21 情影響施工期間共計131天云云，難謂可採。

22 3.被告主張系爭建案工程自107年1月1日開工至112年10月17日
23 取得使用執照期間，曾因颱風停止上班4日（108年8月24
24 日、112年7月27日、112年7月28日、112年9月4日）等語，
25 固為兩造所不爭執，惟系爭契約約定取得使用執照日期為11
26 1年12月31日，則上開停止上班之4日，僅108年8月24日係在
27 系爭期約約定之施工期間，至於112年7月27日、112年7月28
28 日、112年9月4日，均發生於000年00月00日之後，當無展延
29 工期可言。另被告主張系爭建案因下雨影響工期81天等語，
30 並提出交通部中央氣象署107至112年臺南氣象站之逐日雨量
31 資料為證（見南簡卷第55至65頁），惟上揭資料係以整個臺

01 南市為觀測地點，不能證明系爭建築施工地點即臺南市安平
02 區亦有雨量超標的情形，況系爭建築之建築工程是否因下雨
03 等因素停工，仍應視當日所施作工作項目為準，惟被告並未
04 提出其他積極事證以實其說，是被告辯稱因下雨為由主張順
05 延工期，難認可採。

06 4.被告主張因消防局要求被告變更原已審核通過之系爭建築消
07 防圖說，影響工期60天等語。惟被告興建工程，本應確保各
08 項圖說合於法規，並取得相應主管機關之核可，以利完工，
09 則其遲至112年10月3日始取得消防核可函，仍應屬可歸責於
10 被告之事由，不得據此主張順延工期。

11 5.被告主張系爭建築承購戶有173戶申請客變，影響工期70日
12 等語，固提出客戶變更資料表（見南簡卷第67至79頁）為
13 證，惟依系爭契約第13條關於建築設計變更之處理約定可
14 知，被告有權決定是否提供買方客變服務，被告既同意買方
15 客變，自應通盤考量客變可能影響施工之工期，再約定完工
16 期限，要無定好完工期限後，再要求全體買方承擔部分買方
17 客變之不利益之理。

18 6.綜上，系爭建築之工期依系爭契約約定，應予順延1天至112
19 年1月1日。

20 (三)被告主張依民法第277條之2第1項規定，請求減少給付，難
21 認可採：

22 1.按系爭契約第12條2項約定：「賣方如逾前款期限未開工或
23 未取得使用執照者，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單
24 利計算遲延利息予買方。若逾期3個月仍未開工或未取得使
25 用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理」
26 （見調字卷第39頁）。查系爭契約約定系爭建築應於111年1
27 2月31日前完工取得使用執照，因108年8月24日颱風得予順
28 延至112年1月1日，業經認定如前，則被告於112年10月17日
29 始取得使用執照，堪認已逾期289天。而原告已繳系爭房地
30 價款156萬元，為兩造所不爭執，故依系爭契約第12條第2項
31 之約定，原告得請求被告給付按原告已繳房地價款156萬元

01 依每日單利萬分之5計算之遲延利息為225,420元【計算式：
02 156萬元×5/10000×289日】。

03 2.次按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有
04 效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其
05 他原有之效果。民法第227條之2第1項固定有明文。惟上開
06 法條旨在規範契約成立後有訂約當時不可預料之情事發生
07 時，經由法院裁量以公平分配契約當事人間之風險及不可預
08 見之損失。查被告主張上開各項順延工期事由，除108年8月
09 24日因颱風停止上班以外，其餘均無理由，已如上述，則被
10 告請求減少其違約給付，實難認可採。

11 (四)被告主張依民法第252條酌減違約金，亦屬無據：

12 1.按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之
13 賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履
14 行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務
15 外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所
16 生損害之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相
17 當之數額，民法第250條第2項、第252條分別定有明文。至
18 違約金是否過高，應以一般客觀事實、社會經濟狀況及當事
19 人所受損害情形為衡量之標準（最高法院49年台上字第807
20 號判決意旨參照）。又違約金之約定，為當事人契約自由、
21 私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之
22 意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客
23 觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主
24 張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律
25 之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減
26 至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金
27 約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最
28 高法院93年度台上字第909號判決意旨參照）。查系爭契約
29 第12條第2項約定被告如逾期取得使用執照者，應給付遲延
30 利息予原告，核被告此部分所負之債務係依約定完工及取得
31 使用執照，非屬以支付金錢為標的，依上說明，應認兩造就

01 上開「遲延利息」之約定，具有違約金之性質，合先敘明。

- 02 2.查系爭契約係由被告所預先制定，並自行記載賣方相關遲延
03 責任之條款後予原告即一般消費者簽署之契約，本院審酌被
04 告身為社會經濟及履約能力較強之一方，其違約自應受其所
05 自行擬定之違約金條款拘束。復查，本件違約金以「每逾1
06 日按已繳房地價款萬分之5」之方式計算，與內政部公布之
07 預售屋買賣定型化契約範本記載相同，可認此違約金之約
08 定，係經主管機關斟酌現今社會預售屋買賣現況，及衡量企
09 業經營者與消費者間之關係，為保護消費者權益，促進國民
10 消費之安全等目的，本於其專業所定之計算方式，已屬主管
11 機關所定之最低下限，是難認本件違約金有何過高的情事。
- 12 3.至被告所稱原告受有系爭房地市場漲價利益乙節，並非違約
13 金是否過高之衡酌要素，被告復未舉證約定之違約金過高而
14 顯失公平，自不容被告其事後翻異指摘系爭契約約定之違約
15 金過高而要求酌減。

16 (五)被告主張以其對系爭房地登記面積誤差找補金額債權72,984
17 元，與原告本件請求金額抵銷，為有理由：

- 18 1.按系爭契約第5條第1項約定：「房屋面積以地政機關登記完
19 竣之面積為準．．．」；第2項約定：「依第3條計算之土地
20 面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣
21 方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之2為限
22 （至多找補不超過百分之2），且雙方同意面積誤差之找
23 補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以
24 各該面積單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結
25 算」（見調字卷第29頁）。
- 26 2.系爭房屋出售面積為36.51坪(其中雨遮1.4坪不計價)，地政
27 機關登記面積為37.04坪(其中雨遮1.28坪不計價)乙節，有
28 系爭契約、系爭房屋所有權狀可稽（見南簡卷第85、87
29 頁），且為兩造所不爭執。而依系爭契約附件四之房屋價款
30 明細（見調字卷第51頁）、系爭契約第5條約定之換算結
31 果，被告抗辯原告就房屋誤差面積應找補72,984元予被告

01 【計算式如附件】，應為可採。

02 3.原告雖稱其於113年2月20日已與被告完成交屋手續，當時被
03 告並未要求原告找補房屋登記面積差額價款等語，惟縱認原
04 告所述為真，尚難逕認被告拋棄系爭契約約定之登記面積差
05 額找補價款之債權，原告主張被告不得再向原告請求找補房
06 屋面積差額價款等語，尚難認有據。

07 4.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
08 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項
09 定有明文。查原告得請求被告給付遲延利息225,420元，又
10 依系爭契約第5條第2項約定，被告得向原告請求給付72,984
11 元之價金找補，兩造互負有給付遲延利息、給付找補價金之
12 債務，且債務種類相同均屬金錢之債，均已屆清償期，合於
13 抵銷適狀，被告所為抵銷抗辯應為有據，則經抵銷後，原告
14 尚得向被告請求152,436元【計算式：225,420元-72,984
15 元】。

16 五、綜上所述，原告依系爭契約請求被告給付152,436元，及自
17 起訴狀繕本送達翌日即113年5月24日（見調字卷第69頁）起
18 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，
19 應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

20 六、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條適用簡易程序所
21 為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依
22 職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依聲請宣告
23 被告如預供擔保後，得免為假執行。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日

26 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

27 法 官 王 淑 惠

28 以上正本證明與原本無異。

29 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日

